

LÄNSSTYRELSEN
ÄLVSBORGS LÄN

Planeringsavdelningen

Planenheten

Kopia till

Akten
St planverk
Planenh
Nvenh
Lantmenh
Vfn
MHndn
Knstyr
Knfullm
St vattenfalls-
verk
Televerket
Pressen

TROLLHÄTTANS KOMMUN BYGGNADSNÄMNDEN	
1984-04-06	
Dnr. 430	exp.

BESLUT (efter anslag) 11.082-2600-83
1984-04-05 1984-04-04

rek

Byggnadsnämnden i Trollhättans kommun
461 83 TROLLHÄTTAN

Fastställelse av förslag till ändring av stadsplanen för kv
Toppön och Trollet m m i Trollhättans kommun

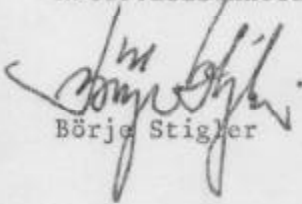
Kommunfullmäktige i Trollhättans kommun antog den 26 september
1983 förslaget som upprättats i januari 1983 av Leif Ahlbom och
Lars Karlsson.

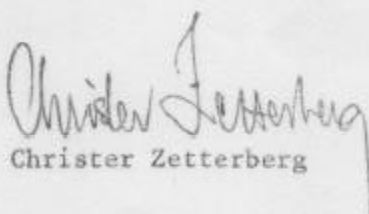
Anmärkningar har inte framförts mot förslaget.

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § andra och tredje
styckena byggnadslagen, det underställda stadsplaneförslaget.

Jämlikt 150 § tredje stycket byggnadslagen får klagan inte föra
över detta beslut. Bevis om att beslutet på grund därav vunnit
laga kraft skall tecknas på kartan.

Beslut i ärendet har fattats av länsarkitekten Stigler. I den
slutliga handläggningen har deltagit förste byråingenjören
Zetterberg, föredragande, samt företrädare för juridiska enheten
naturvårdsenheten, lantmäterienheten och vägförvaltningen.


Börje Stigler


Christer Zetterberg

STADSPLANEBESTÄMMELSER
tillhörande
förslag till ändring av
stadsplanen för kvarteren
TOPPÖN och TROLLET m m
i Trollhättan
uppgjort i januari 1983

082 26083

Beteckningarna hänför sig till stadsplanekarta 3/82.

1§ STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

- a) Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där så prövas lämpligt, även för handels- och hantverksändamål.
- b) Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.
- c) Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.
- d) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

2§ MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- 1 mom. Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom. Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt.
- 3 mom. Med x betecknad del av byggnadskvarter får icke bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst 3,2 meter används för allmän gångtrafik.

3§ SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

På med gf betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled.

4§ BYGGNADSSÄTT

På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området. Byggnad får dock uppföras indragen från gräns mot granntomt,

om detta prövas vara förenligt med ett prydligt och
ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

5§ BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom. På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom. Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.
- 3 mom. På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 4 mom. På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.
- 5 mom. Terrassplan på med ringprickning samt plus jämte siffra i romb betecknad mark får icke läggas på högre höjd över grundkartans nollplan än siffran anger.

6§ UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

Trollhättan i januari 1983
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Ahlbom

Leif Ahlbom
stadsarkitekt

Lars Karlsson

Lars Karlsson
stadsplaneingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
§ 184 av den 26 september 1983
betygar

Hilding Johansson
Hilding Johansson
kommunfullm. ordf

Tillhör Länsstyrelsens i
Älvsborgs län beslut den
5 april 1984

Christer Zetterberg
betygar
Christer Zetterberg

Kopian bestyrkes.
På tjänstens vägnar:

Leif Ahlbom

BESKRIVNING
över
förslag till ändring av
stadsplanen för kvarteren
TOPPÖN och TROLLET m m
i Trollhättan
uppgjort i januari 1983

082 2008

HANDLINGAR

Förslaget är redovisat på stadsplanekarta 3/82 och tillhörande stadsplanebestämmelser. Till förslaget hör också denna beskrivning.

PLANDATA

Kvarteren Toppön och Trollet är belägna i centrala staden strax söder om Torggatan. De begränsas i övrigt av Österlånggatan, Trollgatan och Drottninggatan. Kvarteren åtskiljs i nord-sydlig riktning av Kungsgatan.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planer

Gällande stadsplan för kv Trollet har fastställts av Kungl Maj:t den 28/4 1949 och för kv Toppön av Kungl Maj:t den 4/5 1945. För kv Toppön har sedan stadsplaneändringar fastställts av länsstyrelsen den 6/6 1953 och den 16/5 1955. Kvartershörnen mot Torggatan-Kungsgatan har ändrats för båda kvarteren genom stadsplaneändringen för Torggatan och del av Gärdhemsvägen m m fastställd av länsstyrelsen den 19/6 1973.

För angränsande områden har stadsplaner fastställts av länsstyrelsen den 22/3 1952, 9/7 1959, 19/6 1973 och den 30/6 1981.

I planerna medges för båda kvarteren en bebyggelse för bostads- och handelsändamål i huvudsak i 4 våningar. Utmed Trollgatan medges endast 3 våningar.

För kv Toppön uppgår den tillåtna våningsytan (bruttoarean) till sammanlagt ca 19.600 m², varav för Toppön 10 = 4.800 m². För kv Trollet uppgår våningsytan till ca 17.700 m².

Utredningar

Utredning om centrum i Trollhättan, antagen av kommunfullmäktige den 17 april 1973. I utredningen har kvarteren avsatts för handel, kontor och bostäder. För närvarande pågår arbete med revidering av centrumplanen. I detta arbete har hittills icke funnits anledning att ändra användningssättet för dessa båda kvarter.

Riktlinjer för beräkning av bilplatsbehov i centrum, har antagits av kommunfullmäktige den 24 april 1978.

Trafikledsplan för Trollhättans centralort, samrådsrapport upprättad av kommunstyrelsen och VBB i september 1980.

Kommunala ställningstaganden.

Enligt föreliggande bostadsförsörjningsprogram avses nybebyggelse med 48 lägenheter påbörjas på Toppön 10 under år 1983.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 1982-03-30 §184 rekommenderat byggnadsnämnden att förenställa om en ändring av stadsplanen för kv Toppön så att hörnet inklusive fasadlinjen Torggatan-Kungsgatan får i huvudsak samma utformning som motevarande hörn i kv Trollet.

Förhållanden i övrigt.

Bebyggelse i kv Toppön

Bebyggelsen i kvarteret består av en blandning av affärer, kontor och bostäder. Våningsantalet varierar mellan 3-5 våningar. Affärer och kontor dominerar i kvarterets östra del bl a Arkaden. Toppön 11 är bebyggd med en frikyrka i 2,5 våningar tillhörande Trollhättans missionsförsamling. Toppön 10 är obebyggd och marken används som tillfällig parkering.

Antalet bostadslägenheter i kvarteret uppgår till 46 st med följande fördelning:

≤ 1 rok	14 st
2 "-	15 "
3 "-	11 "
≥ 4 "-	6 "

I övrigt inryms i huvudsak våningsytor för olika ändamål enligt följande:

Butiker	ca 3.900 m ²
Kontor	" 4.300 "
Samlingssalar	" 640 "
Restauranger	" 185 "

Bebyggelse i kv Trollet

Även i kv Trollet består bebyggelsen av en blandning av affärer, kontor och bostäder. Våningsantal 3-5 våningar. Olika slag av samlingslokaler förekommer också, tomt nr 38 inrymmer bl a en biograf. Affärer och kontor dominerar även här i kvarterets östra del.

Antalet bostadslägenheter i kvarteret uppgår till 37 st med följande fördelning:

≤ 1 rok	2 st
2 "-	10 "
3 "-	14 "
4 "-	4 "
≥ 5 "-	7 "

I övrigt inryms i huvudsak våningsytor för olika ändamål enligt följande:

Butiker	ca 3.420 m ²
Kontor	" 5.585 "
Samlingssalar	" 460 "
Restauranger	" 430 "

I kv Trollet finns enligt museiföreningens utredning miljöer

och enstaka objekt av kulturhistoriskt intresse. Trollet 5A inrymmer två tegelbyggnader som uppförts under sekelskiftets första årtionde. Trollet 5B inrymmer ett trähus från omkring 1910, som tidigare varit bl a speceriaffär. Enligt utredningen ingår tegelbyggnaderna som en viktig del av miljön utmed Trollgatan vid kv Gripen och trähuset utgör ett betydelsefullt komplement till trähusbebyggelsen i kv Gripen.

Som utvärderade enstaka objekt redovisas byggnaden Trollet 2, ett slätputsat trevånings affärs- och bostadshus som är en god representant för jugendepokens arkitektur. Vidare Trollet 3A, en byggnad från 1908, som utgör ett viktigt inslag i miljön vid Torggatan och Trollet 3B, en byggnad som såväl till form som stil representerar 1920- talets klassiserande stilideal och därför är av stort byggnadshistoriskt värde.

Något kommunalt ställningstagande till museiföreningens utredning finns ej. Genomförandet av den år 1981 fastställda stadsplaneändringen för kv Parken och Gripen m m har medfört att den utvärderade bebyggelsen i kv Gripen rivits.

Parkering

För verksamheter och bostäder i kv Toppön finns på tomterna i kvarteret sammanlagt ca 120 bilplatser. Toppön 10 är upplåten för tillfällig allmän parkering ca 50 platser.

I kv Trollet finns för verksamheter och bostäder ca 110 bilplatser.

Kommunal service

Kvarteren ligger inom Hjortmosseskolans upptagningsområde för låg- och mellanstadiet. Skolan är belägen ca 600 meter söderut. Högstadiet är beläget i Polhemsskolan ca 500 meter österut. Förskola och fritidshem är beläget i kv Kopparholmen ca 500 meter i sydostlig riktning.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten och avlopp liksom för el är belägna i angränsande gator.

Kvarteren ligger inom Trollhättans Fjärrvärme AB:s distributionsområde. Fjärrvärmekulvert är belägen i Kungsgatan och delvis i Torggatan. Trollet 2 och 9 är anslutna till fjärrvärmenätet.

Markägförhållanden

All tomtmark inom planområdet är i enskild ägo.

Kommunen har i november 1982 överlåtit Toppön 10 till Svenska Riksbyggen.

Grundförhållanden

Undergrunden består huvudsakligen av berg och stenfyllning.

PLANFÖRSLAG

Planändringen har initierats av att Toppön 10 enligt gällande bostadsförsörjningsprogram avses att bebyggas under 1983.

Planförslaget har upprättats för kvarteren Toppön och Trollet i sin helhet och innebär i huvudsak en konfirmering av befintliga förhållanden varvid gällande byggnadsrätter översätts och anpassats till rådande markanvändning.

För Toppön 10 har hörnet Torggatan-Kungsgatan utformats för att möjliggöra den önskade bebyggelsen. Detta innebär att ett körfält måste slopas.

Bebyggelseområden

Kv_Toppön

Toppön 10 avses att bebyggas med ett bostads- och affärshus i 5 våningar. Bottenvåningen med en bruttoyta av ca 1.100 m² nyttjas till största delen för affärsändamål.

I 2-5 våningarna inryms 48 st lägenheter med följande fördelning:

2 rkv	8 st
2 rok	16 "
3 "-	20 "
4 "-	4 "

Våningsytan (bruttoarean) för vån 2-5 uppgår enligt förslaget till ca 4.480 m².

Skydderum

För Trollhättans tätort finns skyddsrumspan fastställd av länsstyrelsen den 25/5 1978. Planområdet är beläget inom skyddsrumsområde 14.

Skyddsrum med 180 platser kommer att inrymmas i nybyggnaden på Toppön 10.

Vägar och trafik

I samband med pågående översyn av centrumplanen kommer även trafikförhållandena kring de fyra centrala kvarteren söder om Torggatan att särskilt studeras.

Angöring och parkering

Kv_Toppön

De fastigheter som är belägna utmed de starkast trafikerade gatu-avenitten har enligt gällande stadsplaner till största delen försetts med utfartsförbud. För att på ett lämpligt sätt angöra dessa fastigheter har i kvarterets mitt föreslagits ett område tillgängligt för gemensam förbindelseled (s k gf-område) med anslutning till Kungsgatan. Gf-området förutsättes inrättas som en gemensamhetsanläggning med stöd av anläggningslagen.

Byggnadsrätten för överbyggd gård på Toppön 2, vilken inte tagits i anspråk, har för att erhålla bättre lastnings- och lossningsmöjligheter och friyta reducerats något.

Parkeringsbehovet för Toppön 10 har beräknats uppgå till 42 platser. 3 platser avses att anordnas som markparkering på tomten. Resterande behov kommer att lösas genom avtal med kommunen.

Immissioner

Särskild bullerutredning för Toppön 10 har uppgjorts av Ingemanssons Akustik den 7 december 1982. I utredningen redovisas förslag till konstruktioner som innebär att målsättningsvärdet 30 dBA inomhus kan klaras vad gäller trafikbuller.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp liksom el till Toppön 10 kommer att anslutas till befintliga kommunala ledningar i angränsande gator. Nybyggnaden kommer även att anslutas till kommunens fjärrvärmenät via befintlig kulvert i Kungsgatan.

SAMRÅD

Under planarbetets gång har samråd skett med företrädare för bl a planerings- och ekonomikontoret, byggnadskontoret och Svenska Riksbyggen.

Vidare har planförslaget före utställningen varit föremål för länsstyrelsens samrådsprövning samt översänta till följande kommunala och statliga organ för yttrande:

Kommunstyrelsen
Planerings- och ekonomikontoret
Tekniska nämnden
Fritidsnämnden
Kulturnämnden
Hälsovårdsnämnden
Socialnämnden
Skolstyrelsen
Brandchefen
Konsumentnämnden
Fastighetsbildningsmyndigheten
Trollhättans Trafik AB
Trollhättans Fjärrvärme AB
Polisstyrelsen
Televerket
Hyresgästföreningen
Trollhättans Köpmannaförening

I inkomna yttranden har i huvudsak följande anförts:

Länsstyrelsens samrådsyttrande. Vägförvaltningen påtalar att den ändrade kvartersgränsen mot Kungsgatan medför utrymme för endast ett körfält i riktning norrut och att detta medför sämre framkomlighet. För att bibehålla god framkomlighet för biltrafiken och bra utrymme och säkerhet för gångtrafiken Kungsgatan-Drottningtorget bör gatuutrymmet ökas, helst enligt gällande kvartersgräns. Planenheten framför att de konsekvenser som planförslaget medför för trafikförhållningen i centrum, bl a i samband med broöppningar, bör utredas och redovisas innan ärendet överlämnas till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

I övrigt har länsstyrelsen inte något att erinra mot planändringen.

Kommunstyrelsen. Arbetsutskottet tillstyrker förslaget, dock skall de synpunkter beaktas som planerings- och ekonomikontoret angivit i särskilt yttrande.

Planerings- och ekonomikontoret framför synpunkter på plankartans redovisning av tillåtna byggnadshöjder samt att det spetsiga hörnet i kvarteret Trollen, korsningen Österlånggatan-Trollgatan, förses med x-markering innebärande tillgänglighet för allmän gångtrafik. Vidare påtalas att trafikfrågan närmare bör belysas i samband med planens fortsatta handläggning.

Hälsovårdsnämnden. Hälsovårdskontoret har i egen utredning tagit fram de ljudnivåer som kommer att råda i de planerade bostadslägenheterna i Toppön 10. Därvid har framkommit att de rekommenderade bullernivåerna för nybyggda bostäder invid större trafikled kommer att överskridas redan vid dagens trafikflöde. Trafikprognosen visar på en trafikökning, vilket ytterligare skulle försämra situationen. Hälsovårdsnämnden har med anledning härav i sitt beslut framfört att man ej kan acceptera bostadsbebyggelse i kv Toppön 10.

Socialnämnden framför att daghemskapaciteten i området är knapp och att den starka trafiken ger problem för leksskolebarn. Förslaget saknar lekplatser och liknande utrymmen för barn. För äldre personer ger närheten till service i bl a Strömkarlagården fördelar om bullerfrågan kan lösas.

Skolstyrelsen finner ej anledning att gå in i frågan om detaljplanens utformning för de ifrågavarande kvarteren eftersom det ej har betydelse för skolstyrelsens förvaltningsområde. Skolstyrelsen kommer i annat sammanhang (bostadsförsörjningsprogrammet) att redovisa sina synpunkter på anpassningen av bostadsbyggandet i centrum till kapaciteten i Hjortmosseskolan.

Konsumentnämnden. När det gäller Toppön 10 har nämnden inget att erinra mot planförslaget vad gäller byggnadens placering på tomten samt byggande av bostadslägenheter i centrum. Befolknings- och köpkraftsutvecklingen är två viktiga faktorer som en längre tid visat på nedåtgående trender. Nämnden ifrågasätter därför det lämpliga med att i nuvarande läge utöka antalet butikslokaler i centrum och föreslår att bottenvåningen får en alternativ användning.

Polisstyrelsen avstyrker planändringen då minskningen till ett körfält utmed kvarteret Toppön kommer att medföra allvarliga störningar i trafiken, särskilt vid broöppningar. Dessutom förväntas stora problem för fordonstrafiken från Kungsgatan till och från kvarteret Toppön.

Hyresgästföreningen är tveksam till att Toppön 10 bebyggas med bostads- och affärshus med tanke på förväntade miljöstörningar från trafiken på Torggatan-Kungsgatan. Skulle trots detta fastigheten komma att inrymma bostäder anser föreningen att dessa bör begränsas till det/de övre våningsplanet/-planen.

Övriga har ej framfört några erinringar mot den upprättade planändringen.

Åtgärder och bemötande med anledning av inkomna yttranden.

Planenhetens krav på utredning och redovisning av planförslagets konsekvenser för trafikförhållanden i centrum kommer att tillgodoses i samband med pågående översyn av centrumplanen. Trafikförhållandena kring de fyra centrumkvarteren söder om Torggatan kommer i detta sammanhang att studeras särskilt. Förslag till trafikförhållanden för kvarteren närmast söder om Torggatan framgår av särskild handling som tillförts planärendet.

Vad som framförts om bullerstörningar från trafiken gäller i första hand nybebyggelsen på Toppön 10.

Av bullerutredningen den 7 december 1982 framgår att bullervärdet inomhus, 30 dBA, kan tillgodoses med angivna fönsterkonstruktioner.

I förutsättningarna för bullerberäkningarna har antagits att andelstung trafik uppgår till 10% och hastigheten 50 km/tim. Dessa antaganden ger sannolikt för höga bullervärden i jämförelse med bullret från det verkliga trafikflödet. Det bör således finnas utrymme för en viss trafikökning på Torggatan utan att ställda krav på bullervärdet inomhus överskrids. En ökning av trafikmängden med 3000 fordon/dygn motsvaras av 1 dBA högre bullerstörning.

Planerings- och ekonomikontorets synpunkter har beaktats, på så sätt att tillåtna byggnadshöjder konsekvent har redovisats i förhållande till grundkartans nollplan. Kvartershörnet i korsningen Österlånggatan-Trollgatan har föreslagits tillgängligt för allmän gångtrafik (x-område).

Vad som i övrigt framförts har inte föranlett någon förändring av det upprättade förslaget.

I samråd med fastighetsbildningsmyndigheten har ett område tillgängligt för gemensam förbindelseled (s k gf-område) föreslagits på fastigheten Trollen 9.

Trollhättan i januari 1983
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Ahlbom

Leif Ahlbom
stadsarkitekt

Lars Karlsson

Lars Karlsson
stadsplaneingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges beslut

§ 184 av den 26 september 1983

betygar

Hilding Johansson
Hilding Johansson
kommunfullm. ordf

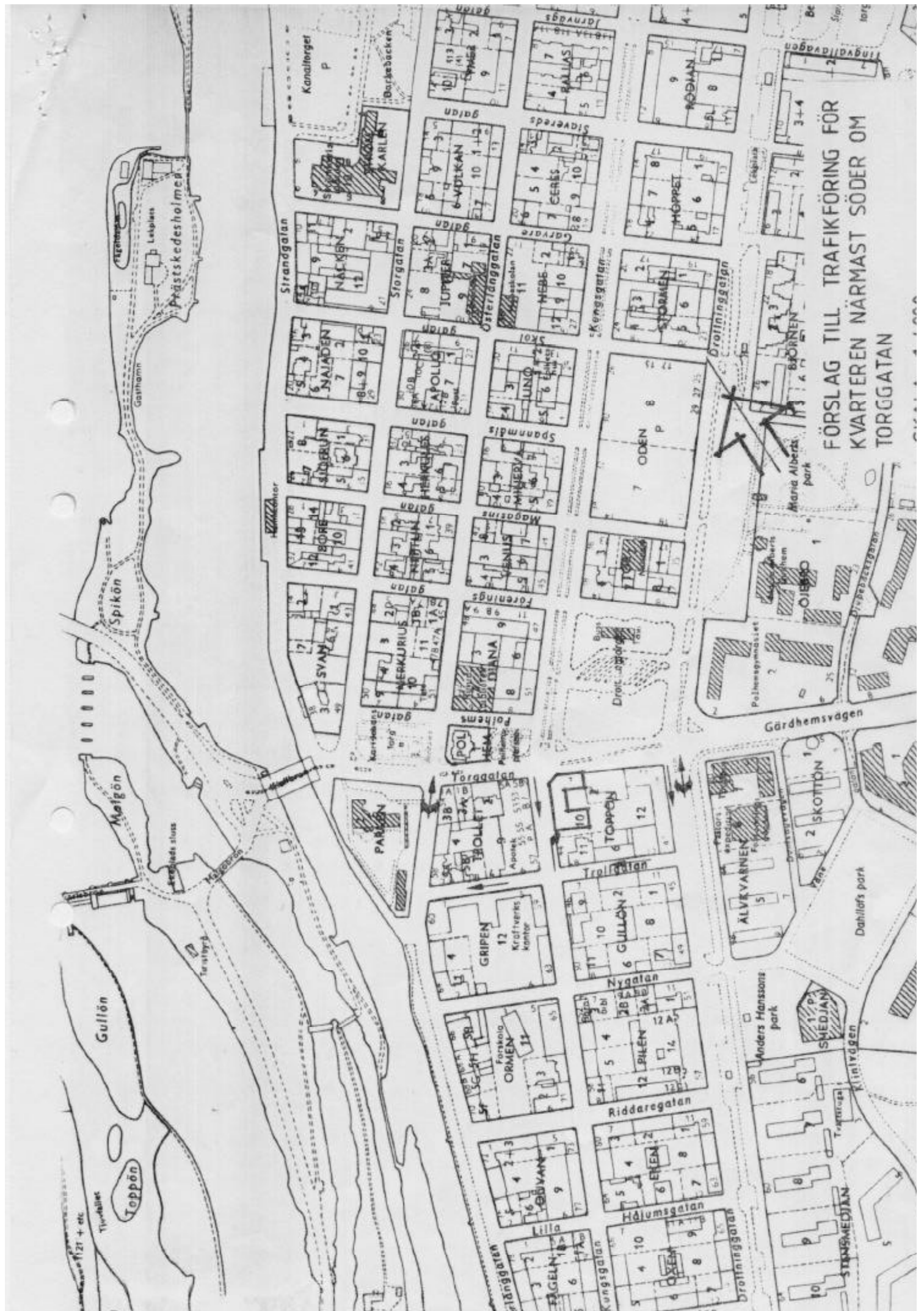
Tillhör Länsstyrelsens i
Älvsborgs län beslut den
5 april 1984

; betygar

Christer Zetterberg
Christer Zetterberg

Kopian bestyrkes.
På tjänstens vägnar:

Leif Ahlbom



FÖRSLAG TILL TRAFIKFÖRING FÖR
KVARTEREN NÄRMAST SÖDER OM
TORRGATAN

